

## ～地目変更登記の実務（畑→山林・原野）前編～

土地の地目に変更があったときは、1か月以内に、地目変更登記を申請しなければならない（不動産登記法37条1項）。あまり知られていないかもしれないが、地目変更登記は、所有権登記名義人に課せられた義務であり、もし違反すれば、10万円の過料に処せられるのである（同法164条）。罰金が言い渡された事例の存在はさておき、<sup>ちまた</sup>巷では、現況地目≠登記地目である土地なんて、いくらでもあるというのに。

さて、過日、生産緑地であった土地で、数十年間耕作されずに放置された土地の生産緑地の制限が解除されたため、固定資産税の負担の低減を目的に、土地の地目変更登記の依頼を受けた。登記所と固定資産税課税主体の市町村とは、法令上それぞれ独立、並列した機関であるが、実際には、登記が変更されれば、登記所から課税当局へ通知される制度となっているのだ。



【写真1】対象地

そこで、（公正であるべき有資格者としては少々問題ではあるが）合理的な現況地目の認定というより、最も税負担が軽そうな、現況と類似する地目を選択して登記申請を行った。畑から山林への地目変更登記を申請した訳である。

今、法令上登記できる地目は、23種類しかない（不動産登記規則99条）。列挙すれば、{地目 | 田, 畑, 宅地, 学校用地, 鉄道用地, 塩田, 鉱泉地, 池沼, 山林, 牧場, 原野, 墓地, 境内地, 運河用地, 水道用地, 用悪水路, ため池, 堤, 井溝, 保安林, 公衆用道路, 公園, 雑種地}; # {地目} = 23 加えて、不動産登記事務取扱手続準則68条には、それぞれの地目についての具体的な解説がなされていて、山林は、同条9号に、「耕作の方法によらないで竹木の生育する土地」と記述されている。

『よし、間違いなく対象地と合致している』、依頼者殿の期待に胸を膨らませ、法令上の後ろ盾を得たとばかりに、登記を申請した訳だ。

数日後、法務局から問い合わせの電話があった。

「これ、山林じゃないのではないですかね？」

実は、地目の認定には、法令以外に、一般財団法人 民事法務協会から出版される『地目認定』なる書籍が、いわばバイブルとなっている。彼は、それを引いて指摘しているのだ（写真2）。

「どちらかといえば『原野』かな、確定的ではありませんが----。ちょっと検討してもらえますか？」

～後編～

【写真2】山林  
(財)民事法務協会『地目認定』より抜粋